Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dhr. G.C. P.

DGBW
Woningmarkt

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2016-0000386585

Uw kenmerk

Datum 7 juli 2016
Betreft Uw email d.d. 2 juni 2016 aan de commissie voor Wonen en Rijksdienst

Geachte heer P. ,

Van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst ontving ik uw e-mail d.d. 2 juni 2016 met het onderwerp 'Duwo negeert en breekt garantie Minister Blok aan Eerste Kamer'.

Graag beantwoord ik uw e-mail. Ik stuur dit antwoord ook in afschrift aan de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst.

In uw e-mail gaf u aan dat Stichting DuWo bij 11 huurders met een regulier huurcontract de huur wil opzeggen ten behoeve van een student.

U geeft in uw e-mail aan dat hiermee in strijd wordt gehandeld met hetgeen ik tijdens de behandeling in de Eerste Kamer van de Wet doorstroming huurmarkt heb gesteld over het overgangsrecht bij inwerkingtreding van deze wet, die voor het onderdeel tijdelijke huur op 1 juli 2016 heeft plaatsgevonden. Ik gaf toen aan dat voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor inwerkingtreding van deze wet het 'oude' wettelijke regime, van voor 1 juli 2016, blijft gelden. Dat is in lijn met de Overgangswet BW.

Mijn uitspraak had evenwel geen betrekking op de situatie van huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor inwerkingtreding van het campuscontract (15 juli 2006), in relatie tot de periode daarna.
In de memorie van toelichting bij het betreffende wetsvoorstel (Kamerstukken II 2003/2004, 29 707, nr. 3) is op pagina 5 over het overgangsrecht opgenomen:
'Het onderhavige wetsvoorstel heeft onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten, uiteraard mits die huurovereenkomsten voldoen aan de eisen, zoals gesteld in het voorgestelde artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wat betreft de toepasselijkheid van het voorgestelde artikel 274, lid 4, onderdeel 3°, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal daaraan in de regel niet zijn voldaan. In dat geval kan langs de weg van 'het doen van een redelijk aanbod' in de zin van artikel 274, lid 1, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden bereikt dat het betreffende beding alsnog in de huurovereenkomst wordt opgenomen.'

Het is aan de rechter om te beoordelen of een huurovereenkomst die is aangegaan voordat de wettelijke mogelijkheid van dringend eigen gebruik voor een student (art. 7:274 lid 1 onder c jo. 274d BW; het campuscontract) in de wet is opgenomen, en waarin niet de wettelijke vereisten voor het campuscontract (de vermelding dat de woning is bestemd voor een student en de woning bij beëindiging van de huur opnieuw zal worden verhuurd aan een student) zijn opgenomen, desalniettemin kan worden opgezegd op grond van dringend eigen gebruik (art. 7: 274 lid 1 onder c), dan wel of het aanbieden van een campuscontract aan huurders met een regulier huurcontract gezien kan worden als 'een redelijk aanbod', waarbij het weigeren ervan kan leiden tot opzegging van de huur (art. 7:274 lid 1 onder d).

Voordat het campuscontract in de wet is opgenomen zijn opzeggingen op grond van dringend eigen gebruik in combinatie met een contract dat hierop voorsorteerde door de rechter gehonoreerd, hetgeen er toe heeft geleid dat deze specifieke opzeggingsgrond in de wet is opgenomen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok